

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Am Hochfeld-Altmannsrot"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19.12.1986)

1 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 - 15 BauNVO)

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8, 9 und 10 BauNVO.

b) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzelhäuser zulässig.

3 Garagen: (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Pflanzgebot: (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Neubauvorhaben sind zur freien Landschaft durch heimische Laubgehölze einzubinden. Pro Bauvorhaben sind mindestens 2 Obstbäume - Anzuchtform Hochstamm - zu pflanzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs.4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)

1 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)

Bei II max. 4,00 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

2 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens je 0,5 m zugelassen.
Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

3 Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 Grad und 48 Grad, jedoch beidseitig gleiche Neigung zulässig. Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 30 Grad - 38 Grad, jedoch beidseitig gleicher Neigung, versehen werden.

4 Dacheinschnitte: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

5 Dachaufbauten: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dachaufbauten sind nur mit stehenden Seitenflächen und mit geneigten Dächern entsprechend der Dachdeckung des Hauptgebäudes mit rot bis brauner Ziegel- oder Betondachsteindeckung zulässig.

6 Dachdeckung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten, Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

7 Gebäudegestaltung: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die Gebäude sind in ihren wesentlichen Teilen als Putzbauten auszuführen. Verkleidungen sind nur in Holzwerk deckend oder lasierend gestrichen zugelassen.

8 Einfriedigungen: (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,8 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,8 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune (z.B. Stachetenzäune), Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

C Hinweis des Landesdenkmalamtes:

"Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.